



2T26

São Paulo, 14 de agosto de 2026 – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 2T26. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no segundo trimestre de 2026 - 2T26 - atingiu R\$ 50,9 milhões, com decréscimo de 1,2% em comparação à receita de R\$ 51,5 milhões no segundo trimestre de 2025 - 2T25. No 1S26, a Receita Bruta aumentou 2,8% em relação ao 1S25, alcançando R\$ 103,8 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T26 registrou R\$ 28,1 milhões, com margem de 63,0% e decréscimo de 8,3% em relação aos R\$ 30,6 milhões alcançados no 2T25. No 1S26 o NOI Consolidado foi de R\$ 59,3 milhões, com margem de 65,0% e decréscimo de 2,1% em comparação com o 1S25.
- O Lucro Bruto no 2T26 foi de R\$ 27,9 milhões, com margem de 62,6% e decréscimo de 8,3% em comparação aos R\$ 30,4 milhões no 2T25. No 1S26, o Lucro Bruto totalizou R\$ 58,9 milhões, com margem de 64,6% e decréscimo de 2,1% em relação ao 1S25.
- O EBITDA Ajustado no 2T26 atingiu R\$ 17,5 milhões, com margem de 39,3% e decréscimo de 5,9% em relação aos R\$ 18,6 milhões no 2T25. No 1S26, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 36,5 milhões, margem de 39,9% e acréscimo de 0,9% em comparação com o 1S25.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Receita Bruta Total	51.489	50.872	-1,2%	100.950	103.792	2,8%
Aluguel (Shoppings)	17.170	11.361	-33,8%	33.235	26.763	-19,5%
Serviços	34.319	39.511	15,1%	67.715	77.029	13,8%
NOI Consolidado	30.604	28.068	-8,3%	60.581	59.298	-2,1%
EBITDA Ajustado	18.608	17.518	-5,9%	36.120	36.450	0,9%
Resultado Líquido Ajustado	75.358	56.749	-24,7%	205.367	132.912	-35,3%
FFO Ajustado	75.957	57.612	-24,2%	206.572	134.664	-34,8%
Margem NOI	69,3%	63,0%	-6,3 p.p.	68,1%	65,0%	-3,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	42,1%	39,3%	-2,8 p.p.	40,6%	39,9%	-0,7 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	170,6%	127,3%	-43,3 p.p.	230,8%	145,6%	-85,2 p.p.
Margem FFO Ajustado	172,0%	129,2%	-42,8 p.p.	232,2%	147,5%	-84,7 p.p.
Receita Bruta por m²	625,79	845,92	35,2%	1.226,94	1.471,73	20,0%
NOI por m²	371,96	466,73	25,5%	736,30	840,82	14,2%
EBITDA Ajustado por m²	226,16	291,30	28,8%	439,00	516,85	17,7%
Resultado Líquido ajustado m²	915,89	943,65	3,0%	2.496,01	1.884,64	-24,5%
FFO ajustado por m²	923,18	958,00	3,8%	2.510,66	1.909,48	-23,9%
ABL Própria - Média do Período (m²)	82.278	60.138	-26,9%	82.278	70.524	-14,3%
ABL Própria - Final do Período (m²)	82.278	18.594	-77,4%	82.278	18.594	-77,4%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

dri@generalshopping.com.br

GSHP
B3 LISTED

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o segundo trimestre de 2026(2T26), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução da ABL Própria (Área Bruta Locável) no 2T26 em comparação ao 2T25 em razão das permutas de ativos imobiliários realizadas pela Companhia com o objetivo de equacionar seu endividamento e melhorar sua alavancagem, conforme detalhado em fato relevante de 27 de maio de 2026.

A Receita Bruta no 2T26 apresentou decréscimo de 1,2% para R\$ 50,9 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 33,8% e acréscimo das Receitas de Serviços em 15,1% quando comparadas ao 2T25. No primeiro semestre de 2026(1S26), a Receita Bruta atingiu R\$ 103,8 milhões, um acréscimo de 2,8% quando comparada ao mesmo período de 2025.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 1,1%, no 2T26 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e acréscimo de Vendas SAS (Same Area Sales) de 6,7% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um incremento no trimestre, atingindo 95,4% no 2T26 contra 95,0% quando comparada com o 2T25.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços no 2T26, estes apresentaram um aumento de 21,2% em relação ao 2T25, atingindo R\$ 16,7 milhões, impactado pelo aumento dos custos de pessoal, de serviços de terceiros e de ocupação. No primeiro semestre de 2026, eles tiveram um acréscimo em relação ao mesmo período de 2025, alcançando R\$ 32,3 milhões, o que representou um aumento de 12,4% para esse período.

O NOI apresentou uma redução de 8,3% no 2T26 em relação ao 2T25, atingindo R\$ 28,1 milhões, com margem de 63,0%. No primeiro semestre de 2026, o NOI alcançou R\$ 59,3 milhões, uma redução de 2,1% em relação ao 1S25 com margem de 65,0%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 7,2% no 2T26, comparando com o mesmo período do ano anterior, impactado principalmente pelas despesas de serviços de terceiros e de comercialização. No primeiro semestre de 2026, elas apresentaram uma redução de 6,8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA ajustado no primeiro semestre de 2026 atingiu R\$ 36,5 milhões, aumento de 0,9% em relação ao primeiro semestre de 2025, com margem

EBITDA ajustado de 39,9%. No 2T26, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 17,5 milhões, uma redução de 5,9% em relação ao 2T25, com margem EBITDA ajustado de 39,3%.

No trimestre, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando de positivos R\$ 60,5 milhões no 2T25 para positivos R\$ 30,9 milhões no 2T26.

Em 18 de junho de 2026, conforme fato relevante, foi concluída a liquidação da oferta de permuta lançada pela subsidiária General Shopping Finance Limited por seus 10,00% Regulation S Perpetual Bonds, com o consequente cancelamento daqueles títulos e redução do endividamento da Companhia no montante de US\$ 39.639.000,00.

Agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por suas preciosas contribuições.

Marcio Snioka,

Diretor de Relações com Investidores

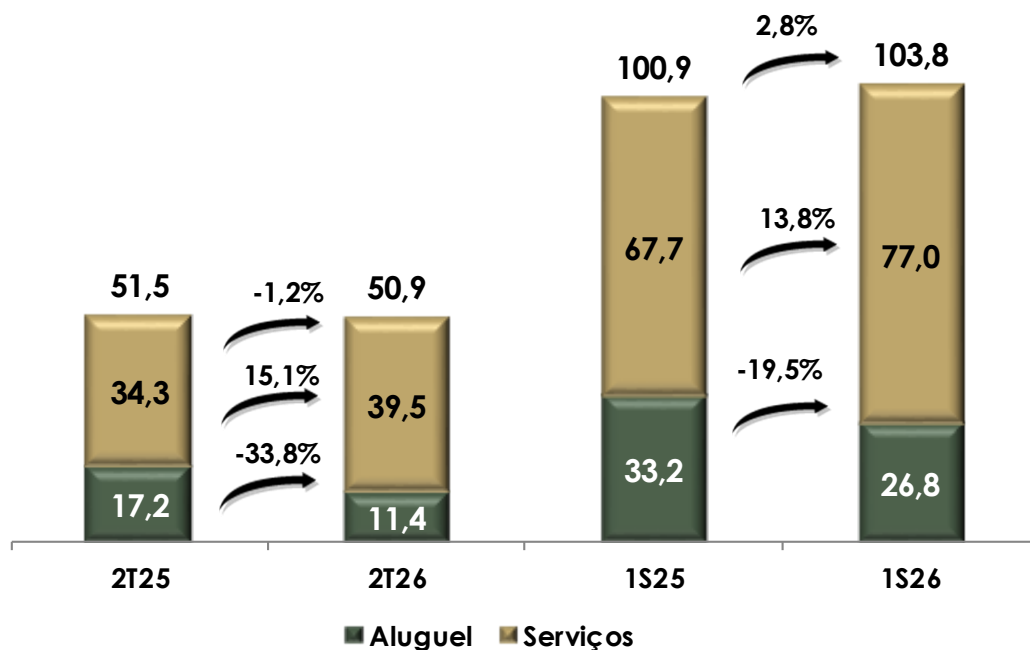
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 50,9 milhões, representando um decréscimo de 1,2% em relação ao 2T25. No 1S26, esta receita atingiu R\$ 103,8 milhões, acréscimo de 2,8% em comparação com o 1S25.

A receita bruta de aluguéis no 2T26 totalizou R\$ 11,4 milhões, representando 22,3% da receita bruta total e um decréscimo de 33,8% em relação ao 2T25. No 1S26 esta receita foi de R\$ 26,8 milhões, decréscimo de 19,5% em comparação com o 1S25, em função da redução de ABL Própria, resultado das permutas de ativos imobiliários, conforme 'Fato Relevante' de 27 de maio de 2026 e notas e contexto operacional.

A receita bruta de serviços no 2T26 totalizou R\$ 39,5 milhões, representando um acréscimo de 15,1% em relação ao 2T25, e R\$ 77,0 milhões no 1S26, 13,8% de acréscimo em comparação com o 1S25. O principal fator para esse crescimento foi o aumento do fluxo de veículos e consumo de serviços fornecidos pela Companhia.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 11,4 milhões no 2T26, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e merchandising.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Aluguel Mínimo	12,5	8,1	-35,1%	24,6	19,6	-20,4%
Aluguel Percentual de Vendas	2,3	1,8	-22,9%	3,8	3,6	-6,0%
Luvas	0,1	-	-69,6%	0,3	0,1	-62,1%
Merchandising	2,3	1,5	-32,7%	4,5	3,5	-22,7%
Total	17,2	11,4	-33,8%	33,2	26,8	-19,5%

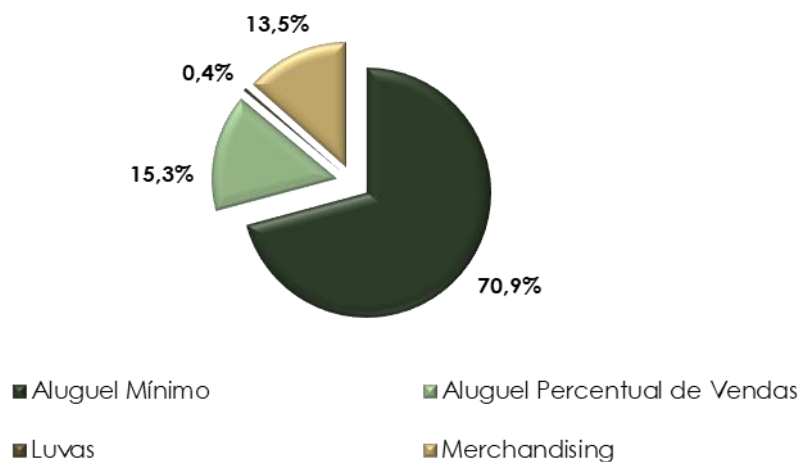
As receitas de aluguel mínimo no 2T26 atingiram R\$ 8,1 milhões, diminuindo em R\$ 4,4 milhões, ou 35,1% em relação ao 2T25. Comparando 1S26 com o 1S25, observamos decréscimo de R\$ 5,0 milhões, ou 20,4%, devido principalmente à redução de ABL Própria, mencionada anteriormente.

O aluguel percentual de vendas diminuiu R\$ 0,5 milhão na comparação entre os dois trimestres. Considerando 1S26 em relação ao 1S25, o decréscimo foi de 6,0%.

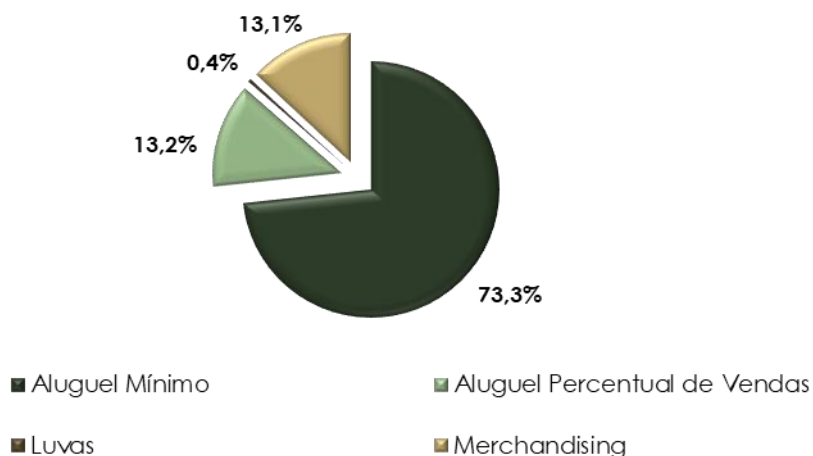
Os aluguéis temporários (Merchandising) no 2T26 totalizaram R\$ 1,5 milhões, decréscimo de 32,7% em comparação com o 2T25, e R\$ 3,5 milhões no 1S26, decréscimo de 22,7% em comparação com o 1S25.

As receitas de aluguel mínimo representaram 70,9% da receita total de aluguéis no 2T26, enquanto no 2T25 representavam 70,6%. No 1S26 corresponderam a 73,3%, comparado com 72,4% no 1S25.

Receita de Aluguéis - 2T26



Receita de Aluguéis - 1S26



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T26 as receitas de serviços totalizaram R\$ 39,5 milhões, representando um acréscimo de 15,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S26 estas receitas foram de R\$ 77,0 milhões, acréscimo de 13,8% em comparação com o 1S25.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Estacionamento	19,5	23,2	19,0%	36,9	43,5	18,1%
Energia	5,6	5,6	1,5%	11,2	11,7	3,9%
Água	3,3	3,1	-7,6%	6,3	6,3	-1,2%
Administração	5,9	7,6	27,7%	13,3	15,5	17,1%
Total	34,3	39,5	15,1%	67,7	77,0	13,8%

As receitas de estacionamento no 2T26 foram de R\$ 23,2 milhões, um acréscimo de R\$ 3,7 milhões em relação ao 2T25. No 1S26, a receita foi R\$ 43,5 milhões, acréscimo de 18,1% comparado com o 1S25. Este crescimento decorreu principalmente pelos fatores já mencionados anteriormente e reajustes das tarifas.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,6 milhões no 2T26, mesmo patamar do 2T25. No 1S26 tivemos R\$ 11,7 milhões, acréscimo de 3,9% em comparação com o 1S25. Este resultado foi principalmente em função da variação nos custos de compra (Spot), além dos fatores já mencionados anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 3,1 milhões no 2T26, R\$ 0,2 milhão menor que no 2T25. No 1S26 esta receita foi de R\$ 6,3 milhões, mesmo patamar do 1S25.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,3 milhões no 2T26, correspondendo a 12,4% da mesma, enquanto que no 2T25 representaram 14,2%. No 1S26, tivemos R\$ 12,5 milhões, 12,1% da receita bruta, enquanto que no 1S25 o percentual foi de 11,9%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,4 milhões no 2T26, representando um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 2T25. No 1S26 o montante foi de R\$ 10,6 milhões, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com o 1S25.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,9 milhão, um decréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 2T25. No 1S26 registramos R\$ 1,9 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 1S25.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 44,6 milhões no 2T26, um acréscimo de 0,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S26, tivemos R\$ 91,3 milhões, 2,6% maior que no 1S25.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T26 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 21,2%, ficando em R\$ 16,7 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 32,3 milhões, 12,4% de acréscimo na comparação do 1S26 com o 1S25.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Pessoal	1,1	1,2	8,6%	2,4	2,6	9,7%
Depreciação	0,2	0,2	-12,2%	0,4	0,3	-8,1%
Ocupação	8,3	10,9	31,9%	17,5	20,4	16,3%
Serviços de Terceiros	4,2	4,4	5,2%	8,5	9,0	5,8%
Total	13,8	16,7	21,2%	28,8	32,3	12,4%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão maior que no 2T25. No 1S26 o custo de pessoal foi de R\$ 2,6 milhões, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 1S25.

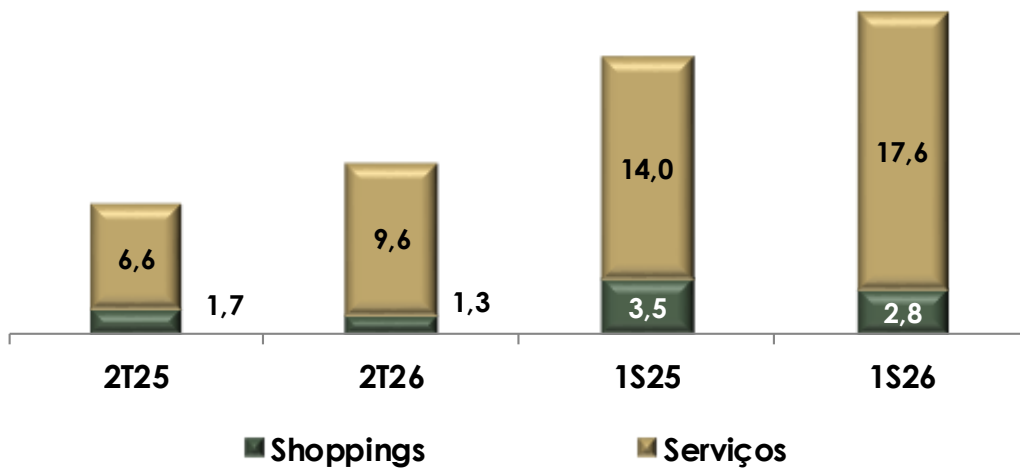
Custo de Depreciação

No 2T26, o custo de depreciação foi de R\$ 0,2 milhão, mesmo patamar comparado com o 2T25, e no 1S26 tivemos R\$ 0,3 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 1S25.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 10,9 milhões, acréscimo de 31,9% em comparação com o 2T25. No 1S26 este montante foi de R\$ 20,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,9 milhões ou 16,3%, comparado com o 1S25.

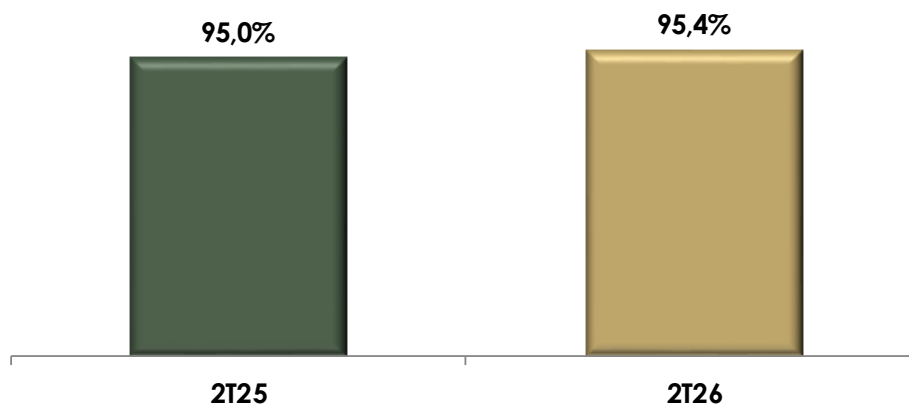
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,3 milhão no 2T26, R\$ 0,4 milhão menor que no 2T25. No 1S26, esse custo de ocupação foi de R\$ 2,8 milhões, um decréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 1S25.

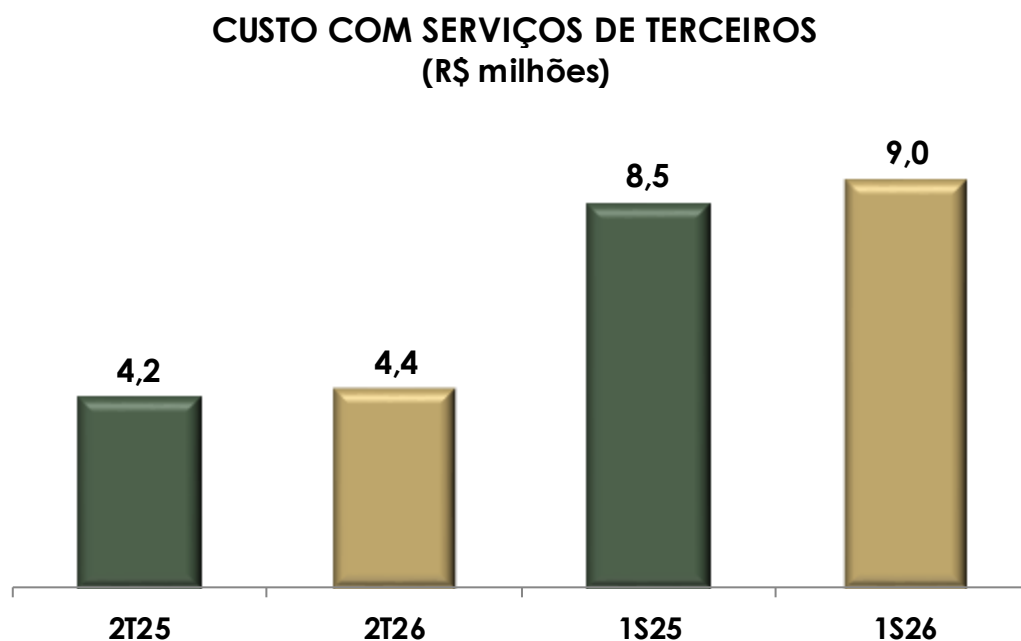
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 9,6 milhões no 2T26, um acréscimo de R\$ 3,0 milhões comparado com o 2T25. No 1S26, tivemos R\$ 17,6 milhões, um acréscimo de R\$ 3,6 milhões em relação ao 1S25.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

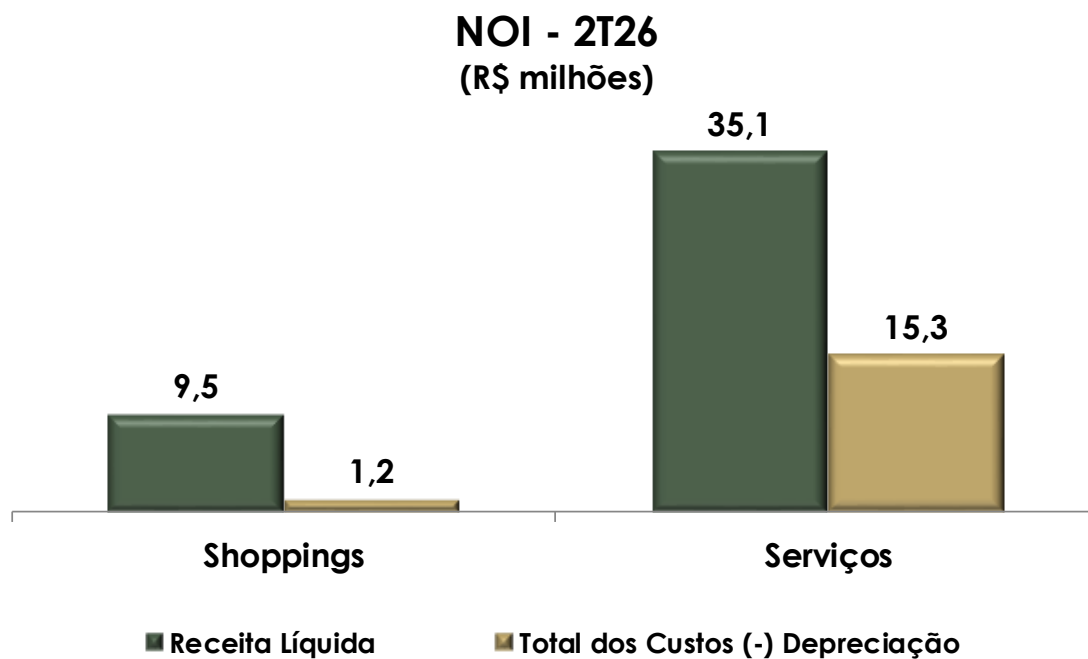
Os custos de serviços de terceiros no 2T26, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 4,4 milhões, R\$ 0,2 milhão maior que no 2T25. No 1S26 tivemos R\$ 9,0 milhões, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão em relação ao 1S25.



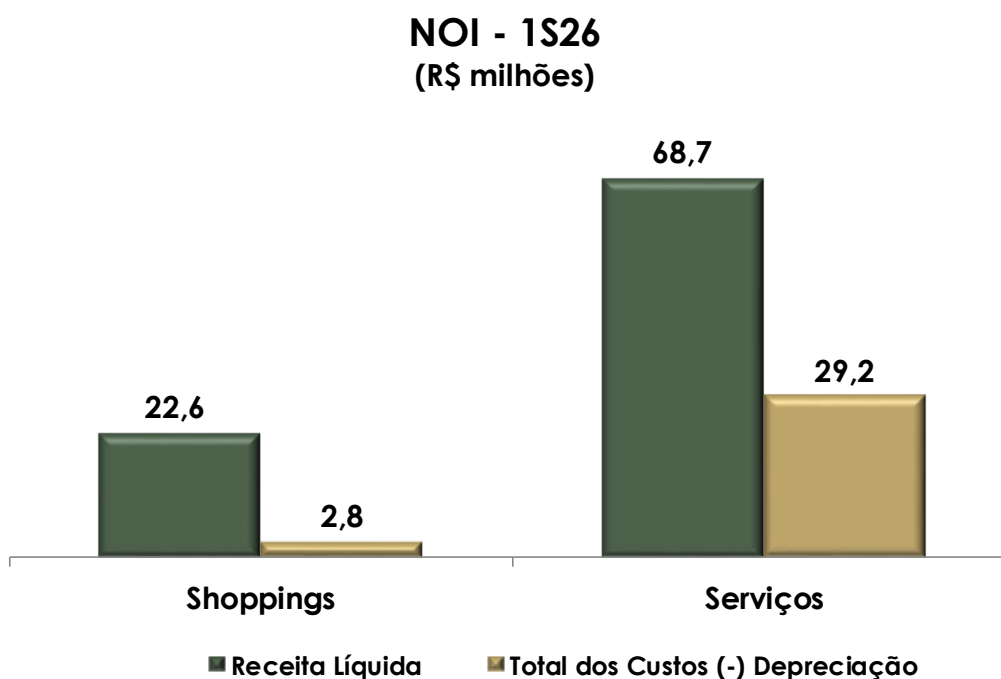
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T26 foi de R\$ 27,9 milhões, margem de 62,6% e decréscimo de 8,3%, comparado aos R\$ 30,4 milhões no 2T25. No 1S26 tivemos R\$ 58,9 milhões, com margem de 64,6% e decréscimo de 2,1% em comparação com o 1S25.

No 2T26 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 28,1 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 8,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 19,8 milhões.



Já no 1S26 tivemos R\$ 59,3 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 19,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 39,5 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T26 totalizaram R\$ 16,8 milhões, representando um acréscimo de 7,2%, comparado com 2T25. No 1S26 este valor foi de R\$ 31,0 milhões, 6,8% menor que no 1S25.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Publicidade e Propaganda	(1,2)	(0,7)	-38,4%	(2,1)	(1,7)	-23,6%
PCLD	-	-	-	-	(0,1)	-
Despesas com Pessoal	(3,5)	(3,3)	-5,0%	(6,9)	(6,5)	-4,9%
Serviços de Terceiros	(3,4)	(4,3)	27,2%	(7,9)	(8,1)	2,3%
Despesas de Comercialização	(1,1)	(2,4)	109,2%	(2,2)	(4,4)	103,3%
Não Recorrentes	(3,2)	(2,9)	-9,2%	(7,6)	(3,9)	-48,3%
Outras Despesas	(3,3)	(3,2)	-3,1%	(6,6)	(6,3)	-4,4%
Total	(15,7)	(16,8)	7,2%	(33,3)	(31,0)	-6,8%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 1,1 milhão nas despesas gerais e administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com serviços de terceiros e (ii) da comercialização, parcialmente compensado pelo decréscimo (iii) das despesas com pessoal, (iv) da publicidade e propaganda, (v) das não recorrentes e (vi) das outras despesas.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 2T26 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 2,6 milhões, enquanto no 2T25 ficaram zeradas. No 1S26 este valor foi de R\$ 354,8 milhões negativo e no 1S25 tivemos R\$ 0,4 milhão.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Recuperação de Despesas	-	-	-	0,2	0,2	15,2%
Outras Recuperações e Provisões	-	2,6	-	0,2	(355,0)	-
Total	-	2,6	-	0,4	(354,8)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T26 foi de R\$ 30,9 milhões, e no 2T25 o resultado ficou R\$ 60,5 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S26 registramos R\$ 92,3 milhões, comparado com R\$ 139,6 milhões no 1S25.

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos *greenfields* são capitalizadas durante o período de obras e amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

Resultado Financeiro Líquido						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Receitas	133,9	160,5	19,9%	315,9	304,1	-3,7%
Juros de aplicações financeiras	4,5	3,7	-16,6%	7,3	5,6	-24,5%
Variação cambial ativa	126,0	93,4	-25,9%	303,4	232,8	-23,3%
Ganho na operação com derivativos	-	0,9	-	1,1	3,0	184,1%
Outros	3,4	62,5	-	4,1	62,7	-
Despesas	(73,4)	(129,6)	76,7%	(176,3)	(211,8)	20,2%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(5,9)	(2,7)	-53,5%	(11,8)	(6,9)	-41,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(38,4)	(34,6)	-9,8%	(78,0)	(70,3)	-9,9%
Perda em operação com derivativos	(2,8)	(3,7)	32,6%	(6,0)	(5,9)	-3,0%
Variação cambial passiva	(18,9)	(75,5)	299,9%	(26,5)	(105,8)	299,8%
Variação monetária passiva	(0,5)	(1,0)	98,2%	(2,2)	(2,0)	-5,7%
Multa sobre impostos em atraso	(2,8)	(2,4)	-14,4%	(6,9)	(4,7)	-31,1%
Outros	(4,1)	(9,7)	134,6%	(44,9)	(16,2)	-64,0%
Total	60,5	30,9	-49,0%	139,6	92,3	-33,9%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa à proteção da companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar. O Conselho de Administração monitora e delibera sobre alterações na Política.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados por uma consultoria terceirizada à Diretoria Financeira.

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 48 e, portanto, não são contabilizados conforme práticas de *Hedge Accounting*.

RISCO CAMBIAL

A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Em 30 de junho de 2026, a Companhia não possui operações de NDF cambial em aberto.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 2T26 foi de R\$ 8,2 milhões e no 2T25 foi de R\$ 4,3 milhão negativo. No 1S26 o imposto de

renda e contribuição social foi de R\$ 4,6 milhões, um decréscimo de R\$ 23,6 milhões em comparação com o 1S25.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T26 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 56,8 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 75,4 milhões no 2T25. No 1S26 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 132,9 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 205,4 milhões no 1S25.

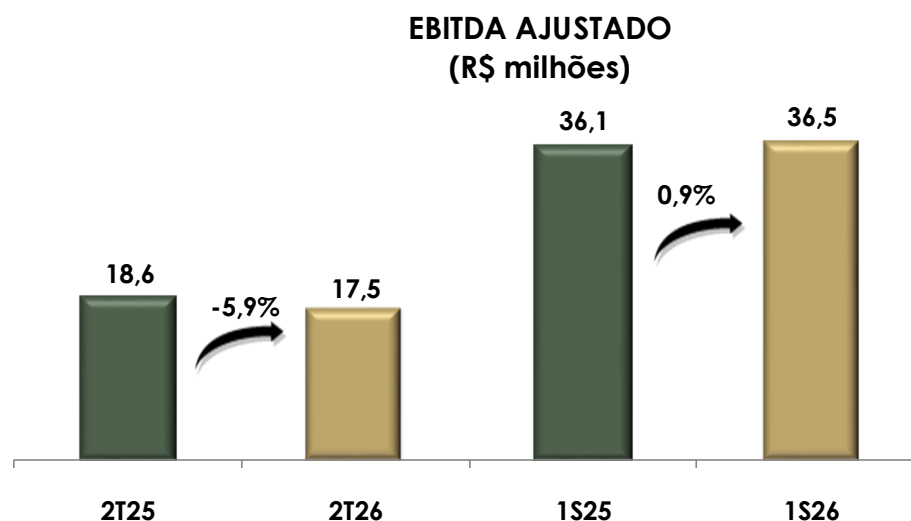
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Resultado Líquido	71,0	52,8	-5,1%	195,2	(230,0)	-
(+) Não recorrentes	3,2	2,9	-9,2%	7,6	361,6	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	1,2	1,0	-5,9%	2,6	1,3	-48,3%
Resultado Líquido Ajustado	75,4	56,7	-24,7%	205,4	132,9	-35,3%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	170,6%	127,3%	-43,3 p.p.	230,8%	145,6%	-85,2 p.p.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T26 foi de R\$ 17,5 milhões, margem de 39,3% e decréscimo de 5,9% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No 1S26 este valor foi de R\$ 36,5 milhões, margem de 39,9% e acréscimo de 0,9% em comparação com o 1S25.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Resultado líquido	71,0	52,8	-25,6%	195,2	(230,0)	-
(+) IRPJ / CSLL	4,3	(8,2)	-	(28,2)	(4,6)	-83,6%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(60,5)	(30,9)	-49,0%	(139,6)	(92,3)	-33,9%
(+) Depreciação e Amortização	0,6	0,9	44,1%	1,1	1,8	45,4%
EBITDA*	15,4	14,6	-5,1%	28,5	(325,1)	-
(+) Não Recorrentes	3,2	2,9	-9,2%	7,6	361,6	-
EBITDA Ajustado	18,6	17,5	-5,9%	36,1	36,5	0,9%
Margem EBITDA Ajustado	42,1%	39,3%	-2,8 p.p.	40,6%	39,9%	-0,7 p.p.

* Resolução CVM 156/22

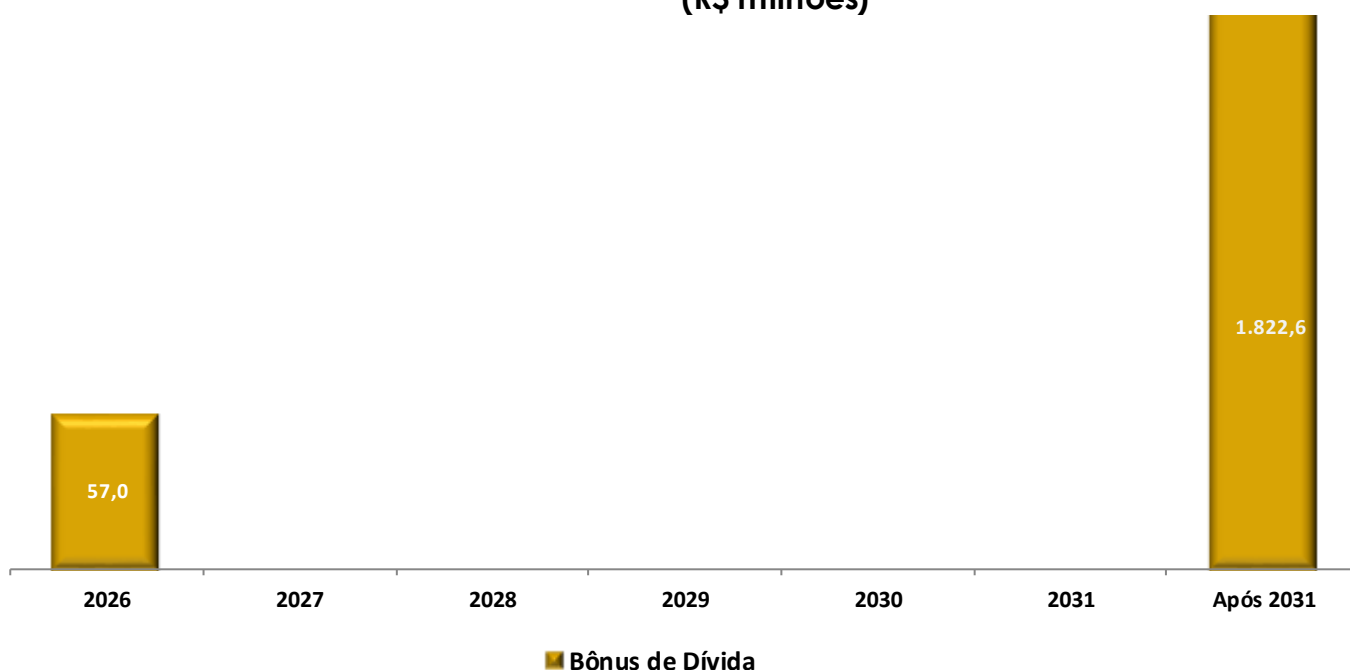


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2026 totalizou R\$ 1.879,6 milhões. Em 31 de março de 2026 este endividamento era de R\$ 2.221,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2026 de R\$ 334,9 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.544,7 milhões. No 1T26 o endividamento líquido foi de R\$ 2.173,3 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões												
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Após 2031	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	48,0	48,0	-	-	-	-	-	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,00%	308,9	9,0	-	-	-	-	-	-	299,9
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,17%	1.522,7	-	-	-	-	-	-	-	1.522,7
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.879,6	57,0	-	-	-	-	-	-	1.822,6

*Pépetuo com possibilidade de call

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	2T25	2T26	Var.	1S25	1S26	Var.
Receita Bruta	51.489	50.872	-1,2%	100.950	103.792	2,8%
De Aluguéis	17.170	11.361	-33,8%	33.235	26.763	-19,5%
De Serviços	34.319	39.511	15,1%	67.715	77.029	13,8%
Deduções da Receita	(7.316)	(6.297)	-13,9%	(11.981)	(12.521)	4,5%
Pis / Cofins	(4.363)	(3.720)	-14,7%	(6.892)	(7.375)	7,0%
ISS	(1.403)	(1.656)	18,0%	(2.741)	(3.236)	18,1%
Descontos	(1.550)	(921)	-40,6%	(2.348)	(1.910)	-18,7%
Receita Líquida	44.173	44.575	0,9%	88.969	91.271	2,6%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(13.765)	(16.679)	21,2%	(28.773)	(32.327)	12,4%
Pessoal	(1.146)	(1.244)	8,6%	(2.375)	(2.605)	9,7%
Depreciação	(196)	(172)	-12,2%	(385)	(354)	-8,1%
Ocupação	(8.233)	(10.857)	31,9%	(17.533)	(20.396)	16,3%
Serviços de Terceiros	(4.190)	(4.406)	5,2%	(8.480)	(8.972)	5,8%
Resultado Bruto	30.408	27.896	-8,3%	60.196	58.944	-2,1%
Despesas Operacionais	(15.636)	(14.179)	-9,3%	(32.894)	(385.849)	-
Gerais e Administrativas	(15.661)	(16.798)	7,3%	(33.317)	(31.052)	-6,8%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	25	2.619	-	423	(354.797)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	14.772	13.717	-7,1%	27.302	(326.905)	-
Resultado Financeiro	60.512	30.888	-49,0%	139.620	92.258	-33,9%
Resultado Antes do IR e da CS	75.284	44.605	-40,8%	166.922	(234.647)	-
IR/CS	(4.264)	8.207	-	28.244	4.619	-83,6%
Resultado Líquido	71.020	52.812	-25,6%	195.166	(230.028)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	30/06/2026	31/12/2025
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	41.361	79.359
Contas a receber	23.568	32.552
Tributos a recuperar	14.405	13.822
Outras contas a receber	27.720	34.104
Total do ativo circulante	107.054	159.837
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	293.505	0
Empréstimos a receber com terceiros	9.790	5.252
Depósitos e cauções	9.805	9.586
Outras contas a receber	9.478	9.630
Propriedades para investimento	209.734	809.477
Imobilizado	31.200	29.445
Intangível	34.898	34.996
Total do ativo não circulante	598.410	898.386
TOTAL DO ATIVO	705.464	1.058.223

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	9.851	13.684
Empréstimos e financiamentos	56.988	68.339
Salários e encargos sociais	2.807	2.203
Impostos, taxas e contribuições	109.884	103.228
Impostos parcelados	42.571	37.450
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	0	40.477
Receitas de cessões a apropriar	47	327
Outras contas a pagar	4.293	4.850
Total do circulante	226.441	270.558
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.822.608	2.159.515
Receitas de cessões a apropriar	656	1.614
Impostos parcelados	19.684	41.176
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.301	18.598
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	362.103	5.151
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	0	56.474
Partes relacionadas	8.059	14.894
Outras contas a pagar	1.386	1.989
Total do não circulante	2.220.797	2.299.411
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.741.774	-1.511.746
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	705.464	1.058.223

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/2026	30/06/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	-230.028	195.166
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.743	784
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-1.399	-398
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	356.952	58
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-12.296	0
Imposto de renda e contribuição social	7.676	8.008
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bonds perpétuos	77.735	89.306
Resultado financeiro sobre aplicações financeiras não circulantes	-691	0
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	4.005	5.713
Variação cambial	-129.268	-279.029
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	10.383	5.251
Tributos a recuperar	-583	-77
Outras contas a receber	6.536	-6.517
Depósitos e cauções	-219	-125
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	-3.833	-2.513
Impostos, taxas e contribuições	-1.021	2.386
Salários e encargos sociais	604	318
Receitas de cessões a apropriar	-1.238	-1.788
Outras contas a pagar	-1.160	-114
Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais	83.898	16.429
Pagamento de juros	-41.742	-39.979
Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	42.156	-23.550
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
(Aquisição) Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	-2.761	7
Baixa de propriedades para investimentos destinados para venda	0	-1.941
Aplicação financeira em fundo de investimentos - "permuta de ativos"	-292.814	0
Baixa de propriedades para investimentos - "permuta de ativos"	602.557	0
Resgate/ (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	0	-28
Partes Relacionadas	-4.538	3.657
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-3.453	-3.652
Caixa líquido proveniente das /(aplicado nas) atividades de investimento	298.991	-1.957
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-362.066	-25.961
Novos parcelamentos de tributos	1.907	3.989
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-13.004	-12.881
Partes relacionadas	-6.835	-327
Amortização de custo de captação	853	1.824
Caixa líquido aplicado nas /(proveniente das) atividades de financiamento	-379.145	-33.356
Aumento /(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-37.998	-58.863
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	79.359	144.988
No final do exercício	41.361	86.125

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

GLOSSÁRIO

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
CPC 28	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
CPC 48	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
FII GSOB	General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Receita Bruta por m²	Receita Bruta dividida pela ABL própria média no período.
Resultado Líquido Ajustado	Resultado Líquido mais as despesas não recorrentes.
Resultado Líquido Ajustado por m²	Resultado Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.